



## UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"

Maironio g. 11, 01125 Vilnius  
Tel. 261 11 15, faksas 212 27 53  
e-mail: smartas@smartas.lt

Įmonės kodas 125921419  
PVM m/k 259214113

2025 04 29

### **DĖL TPD K-VT-13-23-133**

TPD sprendinių 2025-04-29 aktuali versija (Nr. 2) sukurta atsižvelgiant į UAB „ID Vilnius“ GIS inžinierės el. paštu pateiktas pastabas - ištaisomos techninio pobūdžio klaidos, patikslinant planuojamų sklypų plotus detaliojo plano grafinėje ir tekstinėje dalyse.

Atlikti patikslinimai nekeičia teritorijų planavimo dokumento sprendinių esmės, atitikties teritorijos planavimo sąlygoms ir neturi įtakos kitų derinančių institucijų priimtoms išvadoms.



# UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"

TPD NR. **K-VT-13-23-133**

Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių koregavimas inicijavimo sutarties pagrindu

PASTABŲ TAISYMO LENTELE

2025-05-29

Pateiktų institucijų pastabų esmė:	Pastabų taisymas
<b>Aplinkos apsaugos agentūra</b> 2025.04.30 Nr. REG34617383	
Vadovaujantis Aplinkos ministro 2022-09-02 įsakymo Nr. D1-293 <...> preambulės 2.2 papunkčio nuostatomis, sprendiniai, susiję su veiklos reglamentavimu paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostose negali būti koreguojami ar tikslinami ir turi būti paliekami tokie pat, kaip patvirtintuose teritorijų planavimo dokumentuose <...> kol teisės aktų nustatyta tvarka nėra patvirtintas žemėlapis ir (ar) schema, kuriuose nustatomos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta ir į Agentūros 2023-02-23 pateiktų teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG265244 8.3 papunktį, <b>prašome patikslinti paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos nustatymą</b> ir pažymėti tokią pat, kokia yra patvirtintuose teritorijų planavimo dokumentuose“.	Pastaba įvertinta.  Papildytas aiškinamasis raštas (AR-22). Planuojama teritorija yra centrinėje miesto dalyje, Neries pakrantėje įrengta bendro naudojimo krantinė, todėl paviršinio vandens telkinio apsaugos zona ir pakrantės apsaugos juosta nėra nustatytos patvirtintuose teritorijų planavimo dokumentuose.
<b>Uždaroji akcinė bendrovė „Vilniaus vandenys“</b> 2025.05.02 Nr. REG34698228	
<b>Netinkami lauko gaisrų gesinimo sprendiniai.</b> Prisijungimo sąlygose nėra numatyta esamų hidrantų panaudojimas ir naujų hidrantų projektavimas. Aplink šią teritoriją nemažai esamų GH yra ant privačių tinklų, todėl bendrovė negarantuoja gaisrų gesinimo iš jų. O pristatyti ant esamo d400mm vandentiekio tinklo 4-5vnt GH negalite kad ir tinklas praleidžia 190l. Todėl prašome vadovautis Prisijungimo sąlygomis <b>arba jas keisti</b>	Pastaba ištaisyta.  2025-05-23 gautos naujos planavimo sąlygos Nr. REG35794472 patikslinti lauko gaisrų gesinimo sprendiniai (AR-14, AR-15).
<b>Vilniaus miesto savivaldybės administracija</b> 2025.05.06 Nr. REG34878602	
1. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (toliau – Bendrasis planas) sprendiniais sklypui taikomas reglamentas dėl prekybos centro užstatomo ploto „Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m2) 5000“. Vadovaujantis Bendruoju planu <b>prašome papildyti pastabas šiuo ribojimu, atitinkamai papildyti aiškinamąjį raštą.</b>	Pastaba ištaisyta.  Papildyti Pagrindinis brėžinys (pastaba Nr. 11) ir aiškinamasis raštas (AR-6), įrašyta pastaba dėl prekybos objektų ploto ribojimo.

<p>2. Pagal Bendrąjį planą yra numatyta vyraujančio (foninio) aukštingumo ir aukštų skaičiaus sąvoka ir taikymas, bei numatyta būtinybė vadovautis išdėstytais sąvokų apibrėžimais vertinant Bendrojo plano sprendinius. Pagal Bendrąjį planą Miesto dalies (rajonų) centro zonai NJM-26 taikomas vyraujančio „foninio“ aukštų skaičiaus reglamentas – <b>6 a.</b> Atsižvelgiant į tai prašome pagrindinio brėžinio reglamentų lentelėje kitų reglamentų skilties (stulpelio) <u>pastabą Nr. 1 ir jos pradžią papildyti</u> tekstu: „1. Planuojamoje teritorijoje <b>vyraujantis užstatymo aukštų skaičius 6 a.,</b> “ <b>O taip pat papildyti atskiru sakiniu</b> dėstant sekančiai: „Iki didžiausio leistino pastatų aukščio gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale.“</p>	<p>Pastaba ištaisyta. Papildyti vyraujančio (foninio) ir didžiausio galimo aukščio reglamentai Pagrindinio brėžinio reglamentų lentelėje ir aiškinamajame rašte (AR-3, AR-4, AR-5).</p>
<p><b>Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos</b> 2025.05.06 Nr. REG34893249</p>	
<p>Vadovaudamasi Aprašo reglamentavimu privaloma užtikrinti vertybės ir ją supančios aplinkos vizualiojo vientisumo išsaugojimą, išsaugoti saugomų teritorijų, vertingų kraštovaizdžių, panoramų ir siluetų vizualius ryšius, užtikrinti, kad didelės apimties statiniai, neatsižvelgiant į jų vietą, nedarytų žalos vertybės išskirtinei vertei, jos autentiškumui ar vientisumui, prašome <b>pateikti išsamią urbanistinę analizę pagrindžiančią projektuojamus pastatų aukščius ir jų įtaką nuo visų aktualių Vilniaus Senamiesčio teritorijos ir jos apsaugos zonos apžvalgos taškų.</b></p>	<p>Pastaba ištaisyta. Sprendiniai papildyti pagal pastabą: - „<i>Urbanistinė analizė - planuojamo užstatymo poveikio vertinimas iš Vilniaus Senamiesčio teritorijos ir jos apsaugos zonos apžvalgos taškų</i>“ (priedas 03); - panoramos iš <i>visų</i> aktualių apžvalgos taškų (aut. UAB „ID Vilnius“; priedas 04); - papildytas aiškinamasis raštas (AR-20).</p>



# UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"

TPD NR. K-VT-13-23-133

Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių koregavimas inicijavimo sutarties pagrindu

PASTABŲ TAISYMO LENTELĖ

2025-06-26

Pateiktų institucijų pastabų esmė:	Pastabų taisymas
<b>Uždaroji akcinė bendrovė „Vilniaus vandenys“</b> 2025.06.06 Nr. REG36521916	
Prašome Aiškinamajame rašte <b>panaikinti tekstą apie techninius koridorius planuojamame požeminiame parkinge.</b> Techniniams koridoriams bendrovė nepritaria. Jums Prisijungimo sąlygose duota jungtis dviem variantais, tai prašome jais ir vadovautis. <b>Kuriuo variantu planuojate jungtis ir projektuoti vandentiekio tinklą?</b> Pagal tai turite planuoti ir gaisrų gesinimą.	Pastaba ištaisyta.  Patikslinta aiškinamojo rašto 3.5 sk. „Vandens tiekimas ir buitinių nuotekų šalinimas, lauko gaisrų gesinimas“ (psl. AR-14 – AR-16)
<b>Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos</b> 2025.06.09 Nr. REG36590604	
1. Nepakanka informacijos, ar planuojamojoje teritorijoje bus užtikrinamas pastatų išorės gesinimas nuo Geležinio Vilko gatvės pusės, ar atstumas nuo esamų ir naujai projektuojamų hidrantų iki pastatų pagal gesinimo žarnos tiesimo laužtės liniją neviršys 200 m.	Pastaba ištaisyta.  Geležinio Vilko g. numatomi 2 gaisriniai hidrantai. Suvestiniame inžinerinių tinklų plane grafiškai pažymėti 200 m pasiekiamumo spinduliai.
2. Nurodomas pastatų išorės gaisrų gesinimui iš hidrantų vandens debitas yra mažesnis nei reglamentuojama (9 m. ir aukštesni pastatai – 2x35 l/s).	Pastaba ištaisyta.  Aiškinamojo rašto 3.5 skyriuje pateikta informacija dėl numatyto vandens debito išorės gaisrų gesinimui iš hidrantų.
3. Neaprašomi planuojamų pastatų tūriai, nėra galimybės įvertinti vandens poreikį pastatų vidaus gaisrų gesinimui.	Pastaba ištaisyta.  Patikslintas aiškinamasis raštas pagal pastabą, puslapiai AR 16, AR 28.
4. Aiškinamajame rašte aprašomas, kad alternatyvus gaisrų gesinimo šaltinis – Neries upė, tačiau nenurodoma privažiavimo keliai ir gaisrų gesinimo technikos apsisukimo vieta, prie gaisrų gesinimo šaltinio. Neaišku ar bus užtikrinamas vandens paėmimas iš Neries upės.	Pastaba ištaisyta.  Suvestiniame inžinerinių tinklų plane pažymėta galima vandens paėmimo iš Neries upės vieta, pateikta fotofiksacija; nurodyti gaisrų gesinimo technikos privažiavimo ir išvažiavimo keliai.

**Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos**

2025.06.11 Nr. REG36764517

Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Vilniaus teritorinis skyrius teikė pastabą, kurioje nurodė – „prašome pateikti išsamią urbanistinę analizę, pagrindžiančią projektuojamus pastatų aukščius ir jų įtaką nuo visų aktualių Vilniaus Senamiesčio teritorijos ir jos apsaugos zonos apžvalgos taškų“. Pateikta analizė nėra išsami, **DP sprendiniuose nėra įvertinta įtaka** kultūros vertybių registre registruotos vietovės **Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Naujamiesčiu (unikalus kodas KVR 33653) teritorijai nustatytoms vertingosioms savybėms** -panoramoms, siluetams. Taip pat, atkreipiame dėmesį, kad urbanistinėje analizėje yra vertinami „projektuojami“ tūriai, o ne DP sprendiniai. **Atsižvelgiant į pateiktas virtualias panoramas (ypatingai panorama Nr. 7) matyti, kad planuojamas užstatymas viršija saugomo Gedimino bokšto aukštį, todėl atsižvelgiant į Pasaulinio paveldo objekto - kultūros paminklo U1P - Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento nuostatus, kuriuose nustatyta, kad 6. Planuojamas statyti statinys laikomas nustelbiančiu saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietų: 6.1. bus iškilęs virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, todėl prašome detaliu planu nustatyti sprendinius mažinančius vizualinę įtaką saugomam objektui arba koreguoti užstatymo aukščių reglamentus.**

Pastaba ištaisyta.

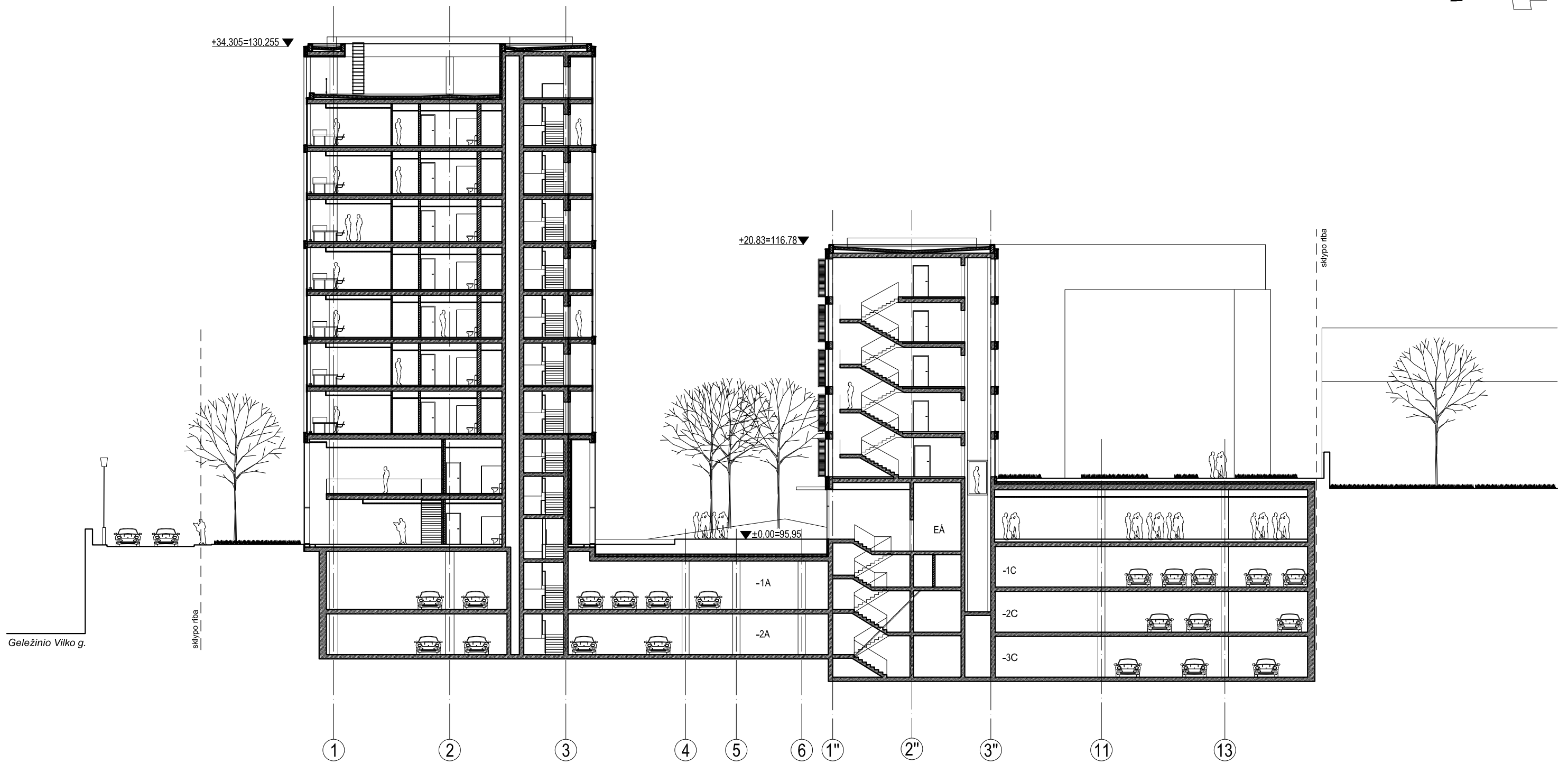
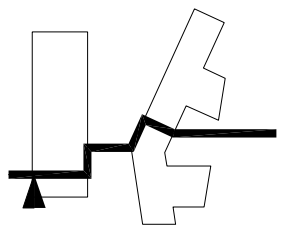
Priedas 04 - Analizė papildyta pagal pateiktas pastabas: išsamiai įvertintas planuojamų sprendinių įtaka Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Naujamiesčiu (u.k. 33653) vertingosioms savybėms - *panoramoms, siluetams*.

Atkreiptinas dėmesys, kad ID VILNIUS panoramose ir vilnius 3d modelyje neįkeltas pastatas J. Jasinskio g. 14 Verslo centras “Yellowstone” - <https://www.yellowstone.lt/> (statybos leidimas 2008 m; statybos darbų pabaiga 2024 /2025 m.), projektinis aukštis – 34,3 m. (~projektinė absol. alt. 130,25 m), žr. priedą Nr. 1 “Paleko archstudija” architekūrinį pjūvį.



Panoramose nuo Gedimino bokšto ir Trijų kryžių kalno pastatas dalyvauja tolimojo plano vaizduose. DP koregavimo sprendiniais planuojamas vyraujantis ir maksimalus leistinas aukštis mažesnių absoliutinių altitudžių už J.Jasinskio 14 pastatą.

Priedas Nr. 1 - “Paleko archstudija” architekūrinis pjūvis, - 1 lapas.





# UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"

TPD NR. K-VT-13-23-133

Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių koregavimas inicijavimo sutarties pagrindu

PASTABŲ TAISYMO LENTELE 2025-08-04

Pastabos gautos derinimo procedūros metu TPDRIS:	Pastabų taisymas
<b>Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos</b> 2025.07.10 Nr. REG38202619	
<p><i>Nepilnai atsižvelgta į 2025-06-11 KPD Vilniaus skyriaus pateiktas pastabas Nr. REG36764517. Vertinimui pateiktos panoramos iš apžvalgos taškų (3, 4 priedas), tačiau, <b>kompleksiškai nepilnai išaiškintas ir užtikrinamas šių dokumentų nuostatų įgyvendinimas:</b> Pasaulinio paveldo objekto - kultūros paminklo UIP - Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento (toliau Reglamentas) nuostatos: 6. Planuojamas statyti statinys laikomas nustelbiančiu saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietų: 6.1. bus iškilęs virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, todėl prašome detaliuotu planu nustatyti sprendinius mažinančius vizualinę įtaką saugomam objektui arba koreguoti užstatymo aukščių reglamentus; taip pat Lietuvos Respublikos Kultūros vertybių registre registruotos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 33653) nustatytos vertingosios savybės (Dėl duomenų patikslinimo; 2019-09-17; Nr: KPD- RM-1387/7; Registravimo Registre data: 2019-11-05; Aktas Nr. KPD-RM-13877), t. y. 7.2.2.5. panoramos- &lt;...&gt; Pohuliankos V dalies panorama nuo Tauro kalno (išskyrus Naujamiesčio teritorijoje esančius kitus objektus; -; žr. į priedą Nr. 4, panoramą 2; TRP 27 lap.; FF Nr. 0.24, 2019 m.); 7.2.2.6. siluetai - &lt;...&gt; žr. į priedą Nr. 5, siluetai 1-5; TRP 23, 24 lap.)</i></p> <p><i>Pateiktas argumentas, kad ID VILNIUS panoramose ir Vilnius 3d modelyje neįkeltas pastatas J. Jasinskio g. 14 Verslo centras nėra orientacinis pavyzdys toliau plėsti ir didinti kvartalo užstatymo struktūros intensyvumą ir aukštingumą dar labiau didinant jo mastą. Tokie sprendiniai prieštarauja minėtoms Reglamentas nuostatoms ir neužtikrina vietovės Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 33653) vertingųjų savybių, <b>supančios aplinkos vizualiojo vientisumo išsaugojimo, vertingų kraštovaizdžių, panoramų ir siluetaų vizualinių ryšių, aplinkos autentiškumo ir vientisumo.</b> Atkreipiame dėmesį, kad vadovaujantis 2014-01-02 Įsakymo Nr. D1-8 "Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo" IV skirsnio 295 d., būtina įvertinti ir numatyti sprendinius kompleksiškai pateikiant būtinus paaiškinimus, reikalingus sprendimui dėl detaliojo plano priimti.</i></p>	<p>Pastaba ištaisyta. Patikslinti sprendiniai, reglamentinių zonų aukščiu nustatymu. Detaliuotu planu neplanuojamas tūrinis akcentas J. Jasinskio ir A. Goštauto g. kampe, ≤ 6 aukštai; patikslintas AR-3 lapas ir priedas Nr. 02</p> <p>Patikslinti Priedai Nr. 03 ir Nr. 04 panoramų, silueto iš saugomų vietovių apžvalgos taškų vertinimu; įkeltas J. Jasinskio g. 14 į „ID Vilnius“ virtualias panoramas.</p> <p>Aiškinamajame rašte architektūrinėje ir paveldosauginėse dalyse AR-06, AR-20 lapuose pateikiami <u>architektūriniai reikalavimai statybos projektams: nenustelbti saugomos vietovės Vilniaus m. istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu, u. k. 33653, užstatymo bruožų; užtikrinti tūrių, fasadų skaidymą.</u></p>



# UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"

Maironio g. 11, Vilnius  
Tel./ faksas +370 5261 11 15  
e-mail: [smartas@smartas.lt](mailto:smartas@smartas.lt), [diana@smartas.lt](mailto:diana@smartas.lt)

Įmonės kodas 125921419  
PVM LT259214113

DĖL TECHNINIŲ KLAIDŲ IŠTAISYMO  
TPD NR. K-VT-13-23-133

2025-08-14

## Techninių klaidų ištaisymo motyvai:

1. ID VILNIUS derindami kitų sklypų ribas pataisė prie Pakalnės g. raudonąsias linijas, nuimtas brėžinyje neaktualus raudonosios linijos žymėjimas.
2. UAB „VILNIAUS ŠILUMOS TINKLAI“ 2025-07-31 pakeitė pavadinimą į AB "Miesto gijos", patikslintas aiškinamojo rašto AR -17 lape aktualus bendrovės pavadinimas.

Atlikti patikslinimai neturi jokios įtakos detaliojo plano sprendiniams, jų turiniui; nereikalauja naujo derinimo su išvada pateikusiomis derinančiomis institucijomis.



# UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"

TPD NR. K-VT-13-23-133

Parduotuvės „Troja“ sklypo J. Jasinskio g. 16 detaliojo plano sprendinių koregavimas inicijavimo sutarties pagrindu

PASTABŲ TAISYMO LENTELE 2025-08-28

Pastabos gautos derinimo procedūros metu TPDRIS:	Pastabų taisymas
<b>Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos</b> 2025.08.19 Nr. REG40243167	
<p><i>Atsižvelgiant į pateiktas virtualias panoramas (ypatingai panorama Nr. 7) matyti, kad planuojamas užstatymas viršija saugomo Gedimino bokšto aukštį, todėl atsižvelgiant į Pasaulinio paveldo objekto - kultūros paminklo UIP - Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento nuostatus, kuriuose nustatyta, kad 6. Planuojamas statyti statinys laikomas nustelbiančiu saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietų: 6.1. bus iškilęs virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, todėl <b>prašome detaliuoju planu nustatyti sprendinius mažinančius vizualinę įtaką saugomam objektui arba koreguoti užstatymo aukščių reglamentus. Taip pat nėra įvertinta įtaka šalia esantiems kultūros paveldo statiniams, t. y. Jasinskio g. 15, Jasinskio g. 17 statiniai yra Naujamiesčio teritorijos vertingosios savybės, kurių stogų viršaus altitudė: 114.12 m. ir 116.34 m., todėl nepritariame reglamentinei zonai nustatytiems 1.D. rodikliams maksimaliam aukščiui nuo žemės paviršiaus ir viršutinei altitūdei.</b></i></p>	<p>Pastaba ištaisyta. Pakoreguotas reglamentinės zonos Nr. 1.D užstatymo aukštis aiškinamajame rašte ir pagrindiniame brėžinyje: <b>iki ≤ 26 m, altitudė ≤ 118,00 m, aukštų skaičius ≤ 6 aukštai, užtikrinant saugomų vietovių vizualinius ryšius.</b></p> <p>Papildytas <b>Priedas 03</b> (žr. papildymą lapuose Nr. 13, 14) - paveldosauginis vertinimas: papildytas planuojamų sprendinių įtakos pastatams J. Jasinskio g. 15, J. Jasinskio g. 17 vertinimu. Pokarinio retrospektyvizmo pastatai pastatyti XX a. antroje pusėje. J. Jasinskio g. 15 kolegijos pastatas yra nutolęs ≥ 59 m nuo planuojamo sklypo ribos, o daugiabutis J. Jasinskio g. 17/ Goštauto g.- ≥ 55 m, neigiamas poveikis neplanuojamas.</p>